Uppsala kommun

Plan- och byggnadsnämnden
Samrådsredogörelse

Datum:
2026-10-05

Diarienummer:
PBN 2021-003217

Handläggare
Marie-Louise Elfström

Samrådsredogörelse Detaljplan för del av Marielund 3:1

Standardförfarande



Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stadshusgatan 2
Telefon: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nio enbostadshus i anslutning till befintlig bebyggelse i nordöstra Gunsta. Syftet är även att säkerställa att bebyggelsens placering och utformning anpassas till områdets topografi samt dess natur- och kulturmiljövärden.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	26

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	26 augusti 2021
Beslut om samråd	26 september 2024
Samråd	18 oktober 2024 - 29 november 2024

Innehåll

Detaljplanens syfte 2
Sammanställning 2
Sammanfattning av samrådet 4
Sammanfattning av ändringar i förslaget 4
Ändringar efter samrådet 4
Översikt över inkomna yttranden 5
Sammanfattning av inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning 7
Bebyggelse och gestaltning 7
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning 8
Kulturmiljö 9
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning 10
Naturmiljö 10
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning 12
Trafik och tillgänglighet 12
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning 13
Vatten 13
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning 14
Hälsa, risk och säkerhet 14
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning 15
Teknisk försörjning 16
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning 16
Övrigt 16
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning 17
Bilaga 18

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen var på samråd mellan 18 oktober och 29 november 2024. Ett informationsmöte hölls i Funbo församlingshem den 28 oktober 2024. Cirka 10 personer deltog i mötet. Underrättelse om samrådet publicerades på kommunens digitala anslagstavla.

Under samrådstiden inkom 26 skriftliga synpunkter. Synpunkterna behandlar i huvudsak bebyggelse och gestaltning, kulturmiljö, naturmiljö samt trafik och tillgänglighet. Länsstyrelsens synpunkter avser främst miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten, påverkan på riksintresset för kulturmiljövården samt råd avseende fornlämningar.

I samband med samrådet genomfördes även ett undersökningssamråd med länsstyrelsen.

Länsstyrelsen bedömer i yttrande daterat den 28 november 2024 att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken. Kommunen har därefter, genom delegationsbeslut daterat den 15 september 2026, beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken.

Länsstyrelsens yttrande bifogas i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar efter samrådet

Efter samrådet har planförslaget omarbetats. Gatans sträckning har justerats för att säkerställa en lutning på högst 5 procent. Bebyggelsestrukturen och antalet bostäder har därefter anpassats utifrån den nya gatusträckningen.

Utredningar

- Planhandlingen har kompletterats med en uppdaterad trafikutredning.
- Planhandlingen har kompletterats med en uppdaterad dagvattenutredning.
- Planhandlingen har kompletterats med en uppdaterad bullerutredning.

Plankartan

- Plangränsen i nordöst har justerats.
- Plangränsen i söder, som tidigare utgjordes av en osäker fastighetsgräns, har justerats.
- Kvartersmark i väster, öster och söder har övergått till allmän platsmark, natur.
- Bestämmelse om dagvattendamm har införts (E_1). Bestämmelsen ersätter tidigare bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning (g_1).
- Bestämmelse om enskilt huvudmannaskap har införts (a_1).
- Bestämmelse om skyfallsled har införts (skyfallsled).
- Bestämmelse om högsta tillåtna gatulutning på fem procent har införts.
- Bestämmelse att marken inte får förses med byggnadsverk har införts (inom ett avstånd om 4,5 meter) inom kvartersmark närmast gatan (prickmark).
- Bestämmelse om minsta takvinkel har införts.

- Bestämmelse att träd med en viss stamdiameter endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk har införts (n_1). Bestämmelsen gäller inom mark där byggnadsverk inte får uppföras (prickmark).
- Bestämmelse att varje bostad ska ha tillgång till minst en bullerskyddad uteplats har införts (m_1).
- Bestämmelse om utfartsförbud har införts.
- Bestämmelser om utformning har införts (f_2, f_3, f_4 och f_5).
- Bestämmelsen om markreservat för underjordiska ledningar har justerats (u_1).
- Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek har justerats så att olika fastighetsstorlekar medges inom planens byggrätter (d_1).
- Bestämmelsen om högsta nockhöjd har justerats till 8 meter (h_1).
- Bestämmelsen om placering har ersatts av nya bestämmelser (p_1, p_2, p_3).
- Bestämmelsen om utnyttjandegrad har justerats så att 25 procent medges inom användningsområdet (e_1).

Planbeskrivningen

- Avsnittet Inledning har justerats (*Sammanfattning*).
- Avsnittet Handlingar har justerats (*Granskningshandlingar*).
- Avsnittet Planens innehåll har justerats.
- Avsnittet Motiv till detaljplanens regleringar har justerats och kompletterats.
- Avsnittet Genomförandefrågor har justerats och kompletterats.
- Avsnittet Planens konsekvenser har justerats och kompletterats.
- Avsnittet Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken har justerats och kompletterats.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden
Länsstyrelsen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Kommunala nämnder och bolag
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Utbildningsnämnden
Kulturnämnden
Funktionsrätt Uppsala
Intresseföreningar och sammanslutningar
Föreningen vårda Uppsala
Hembygdsföreningen Sockenstugans vänner i Funbo
Ledningsägare
Uppsala Vatten och Avfall AB
Svenska kraftnät
Skanova
Vattenfall Eldistribution AB

Inkomna yttranden
Trafik
Trafikverket
Privatpersoner
Privatperson 1
Privatperson 2
Privatperson 3
Privatperson 4
Privatperson 5
Privatperson 6
Privatperson 7
Privatperson 8
Privatperson 9
Privatperson 10
Privatperson 11
Privatperson 12

Sammanfattning av inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

För att ge en god överblick av samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är inkomna yttranden sammanställda ämnesvis.

Bebyggelse och gestaltning

Utbildningsnämnden har inga invändningar mot planförslaget. Nämnden påpekar att de nya bostäderna kan medföra ett ökat behov av förskole- och skolplatser, men bedömer att planerade förskole- och skollokaler inom antagna och pågående detaljplaner på sikt kan tillgodose behovet. Under en övergångsperiod kan dock avståndet till närmaste förskola och skola öka för vissa barn i området.

Kulturnämnden ser positivt på att den planerade bebyggelsen anpassas efter platsens förutsättningar och topografi. Bebyggelseutvecklingen kan ses som en naturlig fortsättning av den befintliga småhusbebyggelsen som angränsar till planområdet.

Föreningen Vårda Uppsala anser att kommunen bör vara mycket restriktiv med att ta parkmark i anspråk för exploatering och att detta endast bör ske när ett väsentligt samhällsintresse föreligger. Eftersom södra Gunsta redan har omfattande utbyggnadsmöjligheter för bostäder bedöms det aktuella tillskottet av villabebyggelse inte vara av sådan betydelse att parkmark behöver tas i anspråk.

Hembygdsföreningen Sockenstugans vänner i Funbo efterfrågar information om de planerade enfamiljshusens utformning, bland annat deras utseende, byggnadssätt och om de kommer att uppföras som platsbyggda eller prefabricerade hus. Det efterfrågas även hur det kommer att avgöras vilka byggnader som ska utföras med

suterrängvåning. Frågorna motiveras av planbeskrivningens uppgift att den nya bebyggelsen ska komplettera den befintliga bebyggelsen.

Privatperson 1 framför att det föreslagna bostadsområdet är väl synligt i landskapet och riskerar att påverka ett sammanhängande område med skogsbackar, utsiktsvyer och fornlämningar som bedöms vara värdefullt för ett växande Gunsta.

Privatperson 4 anser att områdets höga natur- och rekreationsvärden talar för att framtida bebyggelse i stället bör lokaliseras till de stora obebyggda områden som finns kring Marielunds gård.

Privatperson 6 framhåller att det finns alternativa platser för utveckling av nya bostäder.

Privatperson 8 anser att det kan vara lämpligt att bevara delar av området till dess att behovet av nya bostäder ökar, särskilt mot bakgrund av att flera bostäder fortfarande står tomma och att andra utbyggnadsprojekt har skjutits på framtiden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar utbildningsnämndens synpunkt om det tillkommande behovet av förskole- och skolplatser.

Gunsta är en prioriterad tätort enligt översiktsplanen. Det innebär att markanvändningen ska utvecklas mot en koncentration av bebyggelse, service och bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Det innebär även att det ska finnas förutsättningar för basservice för tätorten och den omgivande landsbygden. En prioriterad tätort ska också stödja befolkningstillväxt och bebyggelseutveckling i en balanserad takt och omfattning.

Ett tillskott av friliggande enbostadshus bedöms utgöra ett komplement till den befintliga bebyggelsen och en naturlig utveckling av denna del av Gunsta.

Planförslaget har omarbetats efter samrådet. Gatans sträckning har ändrats för att säkerställa en lutning på högst fem procent. Bebyggelsestrukturen och antalet bostäder har anpassats med anledning av denna förändring.

Förslaget innebär att nio friliggande enbostadshus (villor) får uppföras. Bebyggelsen placeras och utformas med god hänsyn till områdets kuperade terräng. För att skapa en sammanhållen bebyggelse som är väl anpassad till det omgivande riksintresseområdet för kulturmiljövården reglerar planen att byggnader ska uppföras i en våning, med fasader i trä och tegelröda sadeltak. Fasaderna ska ges kulörer i jordfärgsskalan eller traditionell faluröd kulör. Inom ett område i öster, där terrängen sluttar kraftigt, reglerar planen att bebyggelsen ska utformas med suterrängvåning.

I Marielund finns flera områden där planuppdrag har beslutats för bostadsutveckling.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planeringen av nya bostäder behöver ske utifrån ett långsiktigt perspektiv. Detaljplanen skapar förutsättningar för framtida bostadsbyggande men innebär inte att området bebyggs omedelbart. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att planförslaget är lämpligt att genomföra.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen informerar om att planområdet delvis ligger inom och delvis strax utanför den södra delen av riksintresset för kulturmiljövården C37 Rasbo-Funbo. Planområdets högre läge i förhållande till det flacka odlingslandskapet innebär att den tillkommande bebyggelsen kan få en visuell påverkan på riksintresset, i en del där Funbo kyrka utgör ett centralt uttryck för riksintressets värden.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det är viktigt att en dämpande trädridå mellan planområdet och väg 282 bevaras för att mildra påverkan på riksintresset samt på Funbo kyrka och det omgivande öppna odlingslandskapet. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att säkerställa trädridåns bevarande genom planbestämmelser.

För att minska den visuella påverkan från den tillkommande bebyggelsen anser länsstyrelsen även att kommunen bör överväga att reglera byggnadernas färgsättning genom bestämmelser i plankartan.

Länsstyrelsen informerar vidare om tillståndsprövning för borttagande av fornlämningar inom och utanför planområdet.

Kommunala lantmäterimyndigheten framför att det finns fornlämningar inom planområdet som inte redovisas i plankartan.

Kulturnämnden instämmer i stadsbyggnadsförvaltningens bedömning att detaljplanens påverkan på riksintresset för kulturmiljövården och det kommunala kulturmiljöområdet är begränsad. Trädridån mot det öppna landskapet bidrar till att minska påverkan på landskapsbilden.

Kulturnämnden föreslår att platsens forntida historia och den kunskap som de arkeologiska undersökningarna har bidragit med tillgängliggörs genom pedagogiska skyltar i området.

Kulturnämnden informerar även om att planområdet ingår i ett större område där nämnden bedriver konstsatsningar och arbetar med den långsiktiga utvecklingen av offentlig konst. I dagsläget finns inga planer på ny offentlig konst inom det aktuella planområdet. Däremot kan angränsande stråk, gångstigar eller delar av dagvattenanläggningarna bli aktuella för framtida konstnärliga inslag.

Föreningen Vårda Uppsala påpekar att större delen av området är redovisat som ett område där fornlämningar kan finnas.

Hembygdsföreningen Sockenstugans vänner i Funbo oroar sig för att byggprojektet är väldigt nära och inpå fornlämningar.

Privatperson 1 påpekar att det finns flera fornlämningar inom planområdet. En inventering som genomfördes 2023 ledde både till att en tidigare känd lämning omklassificerades och att en tidigare okänd fornlämning upptäcktes strax utanför planområdet. Eftersom inventeringen inte omfattade hela planområdet kan det finnas ytterligare fornlämningar inom de delar som inte undersöktes.

Privatperson 1 påpekar även att planområdet enligt den fördjupade översiktsplanen för Funbo är utpekat som kommunalt kulturmiljöområde. Delar av området omfattas dessutom av riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalken.

Privatperson 6 anser att områdets fornlämningar bör skyddas och bevaras för framtiden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planområdets högre läge i förhållande till det omgivande odlingslandskapet medför viss visuell påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Påverkan begränsas dock av att bebyggelsen till stor del omges av naturmark med vegetation, som bidrar till att skärma av området mot det öppna landskapet. För att anpassa bebyggelsen till den riksintressanta kulturmiljön reglerar detaljplanen bland annat byggnadernas höjd, material, takform och färgsättning.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om tillståndsprövning för ingrepp i fornlämningar. En arkeologisk utredning har genomförts och de fornlämningar som finns inom planområdet redovisas i plankartan och planbeskrivningen. Bedömningen är att fornlämningarna kan bevaras. Ingrepp i fornlämningar eller fornlämningsområden kräver tillstånd från länsstyrelsen.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar förslaget om att tillgängliggöra platsens forntida historia genom pedagogiska skyltar och har förmedlat informationen till byggherren. Förvaltningen noterar även kulturnämndens information om pågående konstsatsningar i närområdet, men delar bedömningen att planområdet inte är aktuellt för offentlig konst.

Naturmiljö

Föreningen vårda Uppsala avstyrker planen med hänsyn till att parkmark tas i anspråk. Inom området finns det gamla tallar samt blåsippa och gullviva.

Föreningen vårda Uppsala anser att förslaget innebär betydande ingrepp i den kuperade terrängen. Enligt föreningen medför den föreslagna vägdragningen stora slänter, stödmurar och bergsskärningar. Föreningen bedömer även att tillgängligheten till och inom området blir bristfällig samt att en mer varsam exploatering skulle vara möjlig.

Privatperson 1 anser att den föreslagna exploateringen riskerar att påverka landskapsbilden och de höga natur-, kultur- och rekreationsvärdena i området kring Funbo kyrka. Särskild kritik riktas mot vägdragningen, som bedöms medföra omfattande terrängingrepp och påverkan på områdets natur- och kulturmiljövärden.

Privatperson 2 motsätter sig den planerade vägen och bostadsbebyggelsen nära deras fastighet. Privatpersonen uttrycker oro över att skogsmark med höga natur-, kultur- och rekreationsvärden tas i anspråk och framhåller områdets betydelse för närrekreation, biologisk mångfald och livskvalitet. Privatpersonen anser att området i stället bör restaureras och utvecklas för friluftsliv och naturvård till nytta för nuvarande och framtida invånare.

Privatperson 3 betonar vikten av att bevara det närliggande skogsområdet som en värdefull grön oas för de boende i Gunsta.

Privatperson 5 anser att Gunstas naturområden bör bevaras och framhåller att området som planeras för bebyggelse innehåller flera äldre träd med höga värden som är värda att skydda.

Privatperson 6 anser att skogen i norra Gunsta bör bevaras på grund av dess höga natur- och rekreationsvärden. En exploatering bedöms riskera att påverka den biologiska mångfalden, ekosystemtjänsterna samt områdets värde för friluftsliv och rekreation.

Privatperson 7 anser att skogen bör bevaras för att säkerställa närhet till natur, vandring och friluftsliv för de boende i Gunsta. Området används även flitigt av förskolan, och en avverkning för ny bebyggelse bedöms få betydande negativa konsekvenser för hela samhällets rekreations- och naturvärden.

Privatperson 8 har förståelse för behovet av fler bostäder, men det är också viktigt att bevara möjligheten att promenera och vistas i naturen. Skogen och promenadstråken är värdefulla för många boende.

Privatperson 10 anser att den planerade bebyggelsen riskerar att påverka områdets karaktär och naturvärden negativt samt förstöra en uppskattad naturlekplats. Området beskrivs som en värdefull lokal biotop med ett rikt djurliv och höga rekreationsvärden som bör bevaras.

Privatperson 11 anser att planområdet bör bevaras som ett tillgängligt natur- och rekreationsområde snarare än bebyggas. Området beskrivs som ett värdefullt strövområde med höga naturvärden, vacker utsikt och närhet till Lillån, vilket gör det särskilt viktigt för barn, familjer och andra boende. I takt med att Gunsta växer och klimatförändringarna ökar behovet av skuggade grönområden bedöms områdets rekreativa värden bli ännu viktigare.

Privatperson 12 anser att området bör bevaras för rekreation och naturupplevelser i stället för att bebyggas. Området, som tidigare var attraktivt för vandring när det betades, ingår i ett större sammanhängande naturstråk med skogsbevuxna höjder, dalgångar och Lillån. Med den växande befolkningen i Gunsta framhålls områdets betydelse för friluftsliv och förskolebarns möjlighet till naturupplevelser. Skribenten lyfter även projektets negativa miljöpåverkan, bland annat ökade koldioxidutsläpp och förlusten av äldre tallar som är upp till 250 år gamla.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget har omarbetats efter samrådet. Gatans sträckning har ändrats för att säkerställa en lutning om högst 5 procent. Bebyggelsestrukturen och antalet bostäder har anpassats utifrån denna förändring. Den slingrande återvändsgatan ger en god anpassning till den kuperade terrängen samtidigt som god tillgänglighet säkerställs.

Planförslaget innebär att en begränsad del av skogsmarken tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Stora sammanhängande skogsområden och andra natur- och rekreationsmiljöer kommer dock även fortsättningsvis att finnas i och omkring Gunsta, och allmänhetens tillgång till sådana områden bedöms därför förbli god.

I planarbetet har hänsyn tagits till naturvärden, ekosystemtjänster och rekreationsvärden genom att delar av planområdet bevaras som naturmark samt genom anpassningar av bebyggelsen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planens genomförande inte medför betydande negativa konsekvenser för dessa värden och att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan behovet av nya bostäder och bevarandet av naturmiljön.

För att bevara områdets naturkaraktär skyddas äldre tallar inom delar av planområdet genom planbestämmelser. Tallar med en stamdiameter över 40 centimeter får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Gullvivor som kan påverkas av exploateringen bedöms kunna flyttas till en ny växtplats inom planområdet utan att artens status påverkas negativt. Blåsipporna förekommer inom mark som planläggs som naturmark och bedöms därför inte påverkas av exploateringen.

Trafik och tillgänglighet

Trafikverket anser att trafikutredningen behöver kompletteras med en nulägesbeskrivning av väg 282 och korsningen väg 282/Gunsta villaväg.

Trafikverket efterfrågar även en tydligare motivering till varför någon kapacitetsanalys inte har genomförts samt att viss information redovisas i bilaga för ökad tydlighet.

Funktionsrätt Uppsala anser att planområdets kuperade terräng kan medföra tillgänglighetsproblem för personer med rörelsehinder och efterfrågar ytterligare utredning samt åtgärder för att förbättra tillgängligheten inom området.

Privatperson 1 anser att de lutningar som redovisas i planförslaget kan innebära tillgänglighetsproblem för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Privatperson 3 är kritisk till den planerade bebyggelsen och vägdragningen i den kuperade terrängen. Privatpersonen anser att vägarnas lutning kan medföra bristande tillgänglighet, problem med framkomlighet och trafiksäkerhet samt behov av omfattande terrängingrepp, inklusive bergsprängning.

Privatperson 9 motsätter sig den planerade exploateringen och anser att den ökade trafiken på Vagnmakarvägen riskerar att försämra trafiksäkerheten för barn, gående och cyklister. Privatpersonen efterfrågar därför trafiksäkerhetshöjande åtgärder och en översyn av väganslutningarna.

Privatperson 11 ifrågasätter nyttan av den föreslagna exploateringen med hänvisning till omfattande markarbeten och tillgänglighetsutmaningar. Privatpersonen anser att värdet av att bevara området för natur och rekreation bör vägas mot nyttan av de tillkommande bostäderna.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Trafikutredningen har kompletterats utifrån Trafikverkets synpunkter.

Planförslaget har omarbetats efter samrådet. Gatans sträckning har justerats för att säkerställa en lutning om högst 5 procent, vilket ger god terränganpassning samtidigt som tillgängligheten säkerställs. Den närmare utformningen av gator och allmänna platser prövas i senare skeden, där krav på tillgänglighet ska beaktas.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att en tillgänglig boende- och utemiljö kan skapas inom planområdet.

Den tillkommande trafiken bedöms kunna hanteras inom det befintliga vägnätet utan oacceptabla konsekvenser för trafiksäkerheten.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att området är lämpligt för bebyggelse trots de kuperade terrängförhållandena. Delar av området bevaras som naturmark och planförslaget bedöms innebära en lämplig avvägning mellan behovet av nya bostäder och bevarandet av natur- och rekreationsvärden.

Vatten

Länsstyrelsens anser att planhandlingarna behöver kompletteras med en beskrivning av planförslagets påverkan på grundvattnet. Till granskningsskedet bör en bedömning av risker och behov av skyddsåtgärder redovisas. Eventuella skyddsåtgärder bör säkerställas genom planbestämmelser där så är möjligt.

Uppsala Vatten & Avfall AB framför att dagvattenanläggningar inom verksamhetsområdet inte kan ingå i en gemensamhetsanläggning. Uppsala Vatten anser därför att dagvattenlösningen behöver revideras i dagvattenutredningen och plankartan. Vidare behöver åtkomst för drift och underhåll säkerställas genom ledningsstråk, serviceväg och uppställningsyta. Uppsala Vatten anser även att planområdet bör utökas så att avledningen från dagvattendammen till recipienten omfattas av planen.

Uppsala Vatten & Avfall AB informerar att planområdet är beläget inom yttre skyddszon för kommunens vattentäkter i Uppsala- och Vattholmaåsarna. Gällandeskyddsföreskrifter ska beaktas.

Uppsala Vatten & Avfall AB anser att detaljplanen behöver säkerställa separata ytor för skyfallshantering, eftersom skyfallsvatten inte kan avledas till Uppsala Vattens dagvattenanläggningar.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att de föreslagna åtgärderna för dagvattenhantering är tillräckliga, men anser att möjligheten till ytterligare rening bör beaktas i den fortsatta planeringen och projekteringen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att planområdet ligger inom den yttre zonen för vattenskyddsområdet och att gällande vattenskyddsföreskrifter måste följas. Nämnden framhåller även att dispens från föreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Privatperson 1 påpekar att planområdet ligger nära känsliga vattenmiljöer och att dagvattenutredningen visar på ökade utsläpp av bland annat tungmetaller, vilket kan påverka närliggande vattendrag och skyddade naturmiljöer.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Dagvattenutredningen har kompletterats utifrån länsstyrelsens synpunkter om grundvatten.

I samråd med Uppsala Vatten och Avfall AB har plankartan reviderats så att den planerade dagvattendammen planläggs som ett tekniskt område för dagvattenhantering. Det har även säkerställts att det finns åtkomst för drift och underhåll genom ledningsstråk, serviceväg och uppställningsplats.

För mark utanför planområdet kommer Uppsala Vatten och Avfall AB att säkerställa rådighet genom avtal med markägaren.

Uppsala kommun och Uppsala Vatten & Avfall har genom samarbetet MÅsen (Markanvändning åsen) tagit fram en känslighetskarta som visar grundvattnets känslighet inom tillrinningsområdena för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Enligt kartan ligger planområdet utanför tillrinningsområdena för Uppsala- och Vattholmaåsarna.

Planområdet ligger däremot inom den yttre skyddszonen för Gunsta vattenskyddsområde. Inom vattenskyddsområdet gäller särskilda skyddsföreskrifter för att skydda den kommunala grundvattentäkten. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas och följas vid planens genomförande. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om detta.

Detaljplanen har även kompletterats med separata skyfallsleder. De föreslagna åtgärderna för dagvattenhantering bedöms vara tillräckliga, medan eventuella ytterligare reningsåtgärder kan prövas i senare skeden.

Påverkan på yt- och grundvatten har utretts inom planarbetet.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planens genomförande inte medför någon betydande negativ påverkan på vattenskyddsområdet, Funboån eller Natura 2000-områdets värden.

Hälsa, risk och säkerhet

Trafikverket anser att plankartan bör reglera de bullerskyddsåtgärder som krävs för att riktvärdena enligt trafikbullerförordningen ska uppfyllas.

Uppsala Vatten & Avfall AB framför att höjdskillnader och kurvor längs den planerade gatan kan försvåra framkomligheten för avfallsfordon, särskilt vid vinterväglag. Uppsala Vatten anser att vissa kurvor behöver ses över för att säkerställa god framkomlighet.

Uppsala Vatten & Avfall AB påpekar att trafikutredningen anger att vändplanen kan användas för lek och samvaro. Uppsala Vatten anser att detta är olämpligt eftersom lekande barn i närheten av tunga fordon kan innebära en trafiksäkerhetsrisk.

Uppsala Vatten & Avfall AB informerar om att fastighetsnära insamling av förpackningar är ett lagkrav, vilket medför ett ökat utrymmesbehov för avfallskärl. Kärlen ska placeras inom 10 meter från avfallsfordonets uppställningsplats.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att plankartan bör reglera de bullerskyddsåtgärder som krävs för att uppfylla riktvärdena för trafikbuller, inklusive möjlighet att uppföra en bullerskärm längs planområdets norra gräns.

Funktionsrätt Uppsala påpekar att riktvärdena för buller vid uteplatser inte uppfylls utan åtgärder och anser att bullerdämpande åtgärder bör genomföras för att säkerställa en god och hälsosam boendemiljö.

Funktionsrätt Uppsala välkomnar att planen tar hänsyn till vegetation, men anser att lågallergena växter bör prioriteras vid nyplantering för att skapa en hälsosam miljö för personer med astma och allergi. Funktionsrätt Uppsala föreslår att detta förtydligas i planbeskrivningen.

Föreningen vårda Uppsala påpekar att planområdet exponeras för trafikbuller från väg 282. Även om riktvärdena vid fasad uppfylls visar bullerutredningen att riktvärdena för uteplatser inte klaras utan åtgärder. Föreningen anser därför att bebyggelsen bör lokaliseras till andra utbyggnadsområden med bättre bullerförhållanden.

Privatperson 3 uttrycker också oro för ökad trafik, buller och påverkan på närboende som i dag har en ostörd skogsmiljö.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att bullerfrågan har hanterats genom den genomförda bullerutredningen. Riktvärdena enligt trafikbullerförordningen uppfylls vid samtliga bostadsfasader och detaljplanen säkerställer att erforderliga bullerskyddsåtgärder kan genomföras så att varje bostad får tillgång till minst en uteplats som uppfyller riktvärdena. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är nödvändigt att i detaljplanen reglera en specifik bullerskyddsåtgärd, såsom en bullerskärm längs planområdets norra gräns.

Frågor om framkomlighet för avfallsfordon, lutningar, kurvradier, vinterväglag och avfallsutrymmen hanteras i den fortsatta projekteringen. Detaljplanen bedöms ge tillräckliga förutsättningar för en ändamålsenlig avfallshantering.

Stadsbyggnadsförvaltningen delar bedömningen att vändplanen inte är lämplig för lek och samvaro, utan främst ska säkerställa framkomlighet för service- och avfallsfordon.

Val av växtarter regleras inte i detaljplanen utan hanteras i senare skeden.

Genomförda utredningar visar att planområdet är lämpligt för bostadsbebyggelse och att gällande riktvärden för trafikbuller kan uppfyllas. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att planförslaget kan genomföras utan att medföra oacceptabla konsekvenser. Synpunkterna föranleder ingen ändring av planförslaget.

Teknisk försörjning

Uppsala Vatten & Avfall AB påpekar att planområdet inte ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. När detaljplanen har fått laga kraft avser bolaget att föreslå kommunfullmäktige att besluta om verksamhetsområde.

Uppsala Vatten & Avfall AB ser ett behov av att komplettera markreservat för underjordiska ledningar, så kallat u-område, samt att utöka planområdet norrut för att säkra åtkomst närmare det befintliga vatten- och avloppsledningsnätet.

Skanova informerar om befintliga teleanläggningar inom planområdet och önskar att dessa i möjligaste mån behålls i nuvarande läge. Eventuella flytt- eller skyddsåtgärder förutsätts bekostas av exploatören.

Vattenfall Eldistribution AB informerar att de har elnätanläggningar inom planområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Uppsala Vatten & Avlopps information att verksamhetsområdets utvidgning hanteras i särskild ordning efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Stadsbyggnadsförvaltningen har efter dialog med Uppsala Vatten & Avfall justerat plankartan avseende markreservat för underjordiska ledningar (u-områden) och tekniska anläggningar för att säkerställa åtkomst till det befintliga vatten- och avloppsledningsnätet.

Samordning med ledningsägare sker i samband med detaljprojektering och genomförande av planen.

Övrigt

Kommunala lantmäterimyndigheten påpekar att fastighetsgränserna i den södra delen av planområdet är osäkra och att en fastighetsbestämning kan behövas med anledning av den planerade bostadsbebyggelsen. Detta framgår inte av planbeskrivningen.

Kommunala lantmäterimyndigheten anser att redovisningen av gemensamhetsanläggningen Gunsta ga:2 bör förtydligas även i plankartan, eftersom anläggningen omnämns i planbeskrivningen.

Kommunala lantmäterimyndigheten påpekar att den planerade gatan med enskilt huvudmannaskap kan behöva hanteras genom en anläggningsförrättning och att rätten till väg kan behöva säkerställas innan gatan byggs ut.

Kommunala lantmäterimyndigheten rekommenderar att begreppet "fastighet" används konsekvent i planbeskrivningen, eftersom både "tomt" och "fastighet" förekommer i texten.

Uppsala Vatten & Avfall AB anser att kommunalt huvudmannaskap inom planområdet vore mer ändamålsenligt eftersom kommunen redan är huvudman för angränsande allmän platsmark. Uppsala Vatten framhåller att detta skulle förenkla hanteringen av dagvattendammen och ledningsområdet, som annars kräver särskilda lösningar vid enskilt huvudmannaskap.

Uppsala Vatten & Avfall AB påpekar att enskilt huvudmannaskap kan försvåra samordningen av väg- och VA-utbyggnaden samt medföra ökade kostnader och längre genomförandetid. Uppsala Vatten framhåller även att åtkomst till VA-ledningar behöver säkerställas genom avtal och ledningsrätt samt att ansvarsfördelningen bör regleras i exploaterings- och genomförandeavtal.

Uppsala Vatten & Avfall AB påpekar att markåtkomst för avledningen från dagvattendammen till recipienten behöver säkerställas genom avtal om planområdet inte utökas. Uppsala Vatten anser att ett sådant avtal bör vara tecknat innan detaljplanen får laga kraft för att säkerställa planens genomförbarhet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framhåller att förnybara resurser och giftfria material bör användas i så stor utsträckning som möjligt för att bidra till en hållbar utveckling och uppfyllandet av miljömålen. Detta omfattar bland annat förnybar energi, klimatvänliga material och gröna ytor som främjar biologisk mångfald.

Föreningen Vårda Uppsala påpekar att planbeskrivningen ska redovisa vilka underlag som tagits fram av en enskild och vem som upprättat dem. De noterar att denna information fortfarande saknas och betonar vikten av en tydlig redovisning eftersom underlagen tagits fram av planintressenten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den tidigare osäkra fastighetsgränsen i söder har utretts och korrigerats i plankartan.

Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med detta.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planbeskrivningen innehåller tillräcklig information om den berörda gemensamhetsanläggningen. Kartan över berörda vägar har förtydligats med vägnamn.

Kommunala lantmäterimyndigheten har framfört att den planerade gatan kan behöva hanteras genom anläggningsförrättning och att erforderliga rättigheter kan behöva säkerställas. Stadsbyggnadsförvaltningen noterar detta och förtydligar att sådana frågor prövas av Lantmäteriet i efterföljande förrättningar. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Planbeskrivningen har uppdaterats så att termen fastighet används konsekvent.

Frågan om enskilt huvudmannaskap har prövats i planarbetet och bedöms vara lämplig utifrån områdets förutsättningar.

Plankartan har även justerats så att dagvattendammen planläggs som E-område.

Nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder hanteras i kommande lantmäteriförrättningar.

Detaljplanens genomförande bedöms inte kräva exploateringsavtal eftersom allmän plats har enskilt huvudmannaskap. Ett samordningsavtal mellan Uppsala Vatten och Avfall AB och exploatören ska dock tecknas före detaljplanens laga kraft. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Markupplåtelseavtal ska tecknas mellan Uppsala Vatten & Avfall AB och exploatören som säkerställer att markåtkomst finns för eventuell spillvattenledning, dagvattendamm och för utloppsledning från dagvattendamm till recipient. Markupplåtelseavtal ska tecknas innan detaljplanen får laga kraft. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Stadsbyggnadsförvaltningen delar uppfattningen att förnybara resurser, giftfria material och lösningar som främjar biologisk mångfald bör eftersträvas. Dessa frågor regleras dock huvudsakligen i projekterings- och byggskedet. Synpunkten medför ingen ändring av planförslaget.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om vilka planeringsunderlag som tagits fram av planintressenten och vem som upprättat dem.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman
planchef